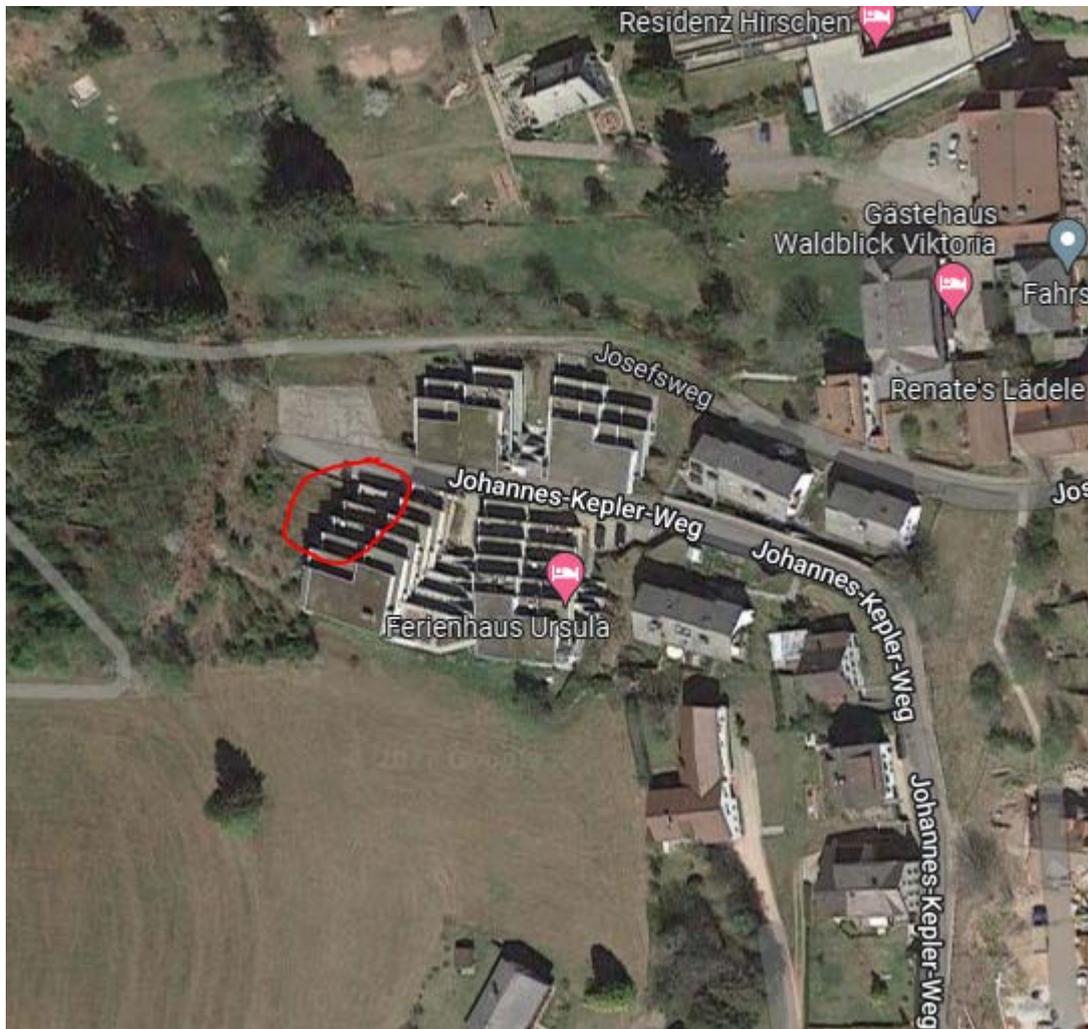




## 2 ½ Zimmer Eigentumswohnung in Schönwald im Schwarzwald zu verkaufen 2.OG in einer Terrassenwohnanlage

Alle Angaben nach bestem Wissen. Für Fehler wird keine Haftung übernommen. Dieses Eposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt die der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Interessent kann sich vor Kauf durch eine Besichtigung von der tatsächlichen Lage ein bild machen.

## Lage:



Die Etagenwohnung liegt am Randgebiet in einer Privatstrasse von Schönwald im Schwarzwald, Geburtsort der Kuckucksuhr und Heilklimatischer Kurort der Premium Class auf 1.000 Höhenmetern. In der Nachbarschaft zu Schonach und Triberg gelegen, auf einem Hochplateau..

Durch die Lage in einer Privatstrasse gibt es kein Durchgangsverkehr.

Schönwald bietet ein reiches Spektrum an Freizeitaktivitäten. Vom Wandern, Biken, Schwimmen bis hin zum Minigolf kann im Sommer reichlich genossen werden und im Winter kommt der Fan vom Wintersport wie Abfahrtsski oder Langlauf auf seinen vollen Genuss. Kulinarisch bietet Schönwald und der Schwarzwald ein reichliches Angebot. Schönwald hat selbst noch Einkaufsmöglichkeiten, einen Metzger und auch eine Bäckerei.

Die Nähe zu Villingen-Schwenningen und Freiburg laden zu Ausflügen ein. Durch die gute Lage an der B500 (der Schwarzwaldhochstrasse) sind alle Ziele im und um den Schwarzwald schnell zu erreichen.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Für Fehler wird keine Haftung übernommen. Dieses Eposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt die der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Interessent kann sich vor Kauf durch eine Besichtigung von der tatsächlichen Lage ein bild machen.

Die Wohnung grenzt an den nahegelegenen Wald an und ist somit sehr ruhig. Binnen von Minuten ist man zu Fuss im Naherholungsgebiet, bei der Sprungschanze oder auch im Dorfzentrum. Ideal für Menschen, die Ruhe und Entspannung suchen

## Kurzbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage im 2. Obergeschoss. Das Eigentum mit einer Wohnfläche von ca. 70 qm besteht aus einem Schlafzimmer, einem Wohn- und Esszimmer, einer Küche mit Fenster, einem innenliegenden Bad mit Dusche, einem separaten WC und einem Flur. Zur Wohnung gehört eine großzügige nach Süden gerichtete Terrasse mit einer Fläche von ca. 40qm. In dem überdachten Bereich der Terrasse befindet sich eine Aussensauna mit 2 Liegen darin.

In den Jahren zwischen 2015 und 2017 wurde die Wohnung komplett renoviert. Es wurden neue Decken eingezogen, der Boden wurde ausgetauscht und die Decken isoliert. Auch wurden im Rahmen der Generalsanierung die Fenster auf den neuesten Stand gebracht und ausgetauscht.

Im Eingangsbereich, der Küche, dem WC und dem Bad wurde mit Fliesen mit einem Holzdekor gearbeitet, in Schlafzimmer und im Wohn-/Esszimmer wurde ein Laminat verlegt. Alle Bodenbeläge sind hochwertig und fachmännisch verlegt. Im Außenbereich auf der großzügigen Terrasse wurde im überdachten und geschützten Bereich im Jahr 2017 eine finnische Sauna eingebaut, ausreichend für 2 bis 4 Personen.

Im Bad ist eine bodenebene Duschwanne mit einer Glasverkleidung. Die Dusche ist in der ganzen Höhe mit Glasfliesen abgedichtet, hat eine Handbrause sowie einen Regenwaldduschkopf.

Die Küche wurde im Jahr 2017 eingebaut und bietet alles, was man zum Kochen braucht. Backofen und 4 Keramikkochfelder, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspülmaschine und genug Stauraum. Im Flur wurde ein Schrank eingebaut, so dass auch hier noch viel Stauraum zu finden ist.

Im Wohnzimmer befindet sich neben einem Sideboard ein Eck-Couch aus Leder, welches sehr strapazierfähig und unempfindlich ist.

Das Schlafzimmer hat eine 3-flügeligen Kleiderschrank sowie ein 2m breites Doppelbett. im Landhausstil.

Zur Wohnung gehört neben einem Stellplatz vor den Terrassenwohnungen auch ein Parkplatz in einem Parkhaus in der Dorfmitte, welcher im Kaufpreis enthalten ist.

Die Wohnung wird komplett möbliert und ausgestattet verkauft.

## Grundriss:



Die Wohnung ist ideal geschnitten für ein Paar. Neben einem Schlafzimmer, einem kleinen Bad mit Dusche und einer getrennten Toilette findet man noch ein grosszügig geschnittenes Wohn/Esszimmer, von welchem man auf die grosse Terrasse gelangen kann. Auf der Terrasse befindet sich dann noch eine Aussensauna, perfekt für den Herbst und Winter. Gleich beim Eingang befindet sich gut ausgestattete und helle Küche. Vor dem Eingang befindet sich ein kleiner Sitzplatz, der im Sommer Kühle und Schatten bietet.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Für Fehler wird keine Haftung übernommen. Dieses Eposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt die der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Interessent kann sich vor Kauf durch eine Besichtigung von der tatsächlichen Lage ein bild machen.

## Fakten:

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Adresse:                          | DEU-78141 Schönwald |
| Objektart:                        | Etagenwohnung       |
| Zimmerzahl:                       | 2                   |
| Wohnfläche in m <sup>2</sup> ca.: | 70                  |
| Baujahr:                          | 1970                |
| Stellplätze:                      | 1                   |
| Heizungsart:                      | Zentralheizung      |
| Einbauküche vorhanden:            | Ja                  |
| Befuerung/Energieträger           | Öl                  |
| Energieausweistyp:                | Verbrauchsausweis   |
| Energiekennwert:                  | 93                  |
| Energieverbr. mit Warmw.:         | Nein                |

# Impressionen

## Küche



Alle Angaben nach bestem Wissen. Für Fehler wird keine Haftung übernommen. Dieses Eposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt die der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Interessent kann sich vor Kauf durch eine Besichtigung von der tatsächlichen Lage ein bild machen.



Die Küche ist voll ausgestattet und hat neben einem Umluftbackofen und einem grossen Keramikfeld auch eine Geschirrspülmaschine und einen Kühlschrank mit Gefrierfach. 2017 wurde diese Küche neu eingebaut und nutzt den vorhandenen Raum optimal. Der Boden wurde mit Keramikfliesen verlegt, die sich durch den Flur bis zu den Sanitäranlagen durchziehen. Die Küchenrückwand wurde mit einem Mosaik verfliesen, in welchem sich die Farben der Küche wiederfinden, aber auch Kristalle und Edelstahl.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Für Fehler wird keine Haftung übernommen. Dieses Eposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt die der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Interessent kann sich vor Kauf durch eine Besichtigung von der tatsächlichen Lage ein bild machen.

## Flur



Der Flur ist mit Keramikfliesen in Holzoptik belegt und hat einen Einbauschränk, um noch weiteren Stauraum zu haben. Hell beleuchtet wirkt er einladend und frisch, bekommt durch die verglaste Eingangstür und durch die Türen zum Wohnzimmer und Schlafzimmer auch ausreichend Tageslicht.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Für Fehler wird keine Haftung übernommen. Dieses Eposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt die der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Interessent kann sich vor Kauf durch eine Besichtigung von der tatsächlichen Lage ein bild machen.

## WC



Das separate WC wurde wie die gesamte Wohnung in 2017 komplett renoviert. Moderne und zeitlose Keramiken sowie eine funktionelle Aufteilung lässt es großzügig erscheinen.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Für Fehler wird keine Haftung übernommen. Dieses Eposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt die der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Interessent kann sich vor Kauf durch eine Besichtigung von der tatsächlichen Lage ein Bild machen.

## Bad



Wenn auch die Grundfläche des Bades nicht sehr gross erscheint, so wirkt der Raum dennoch grosszügig. Ebenso in 2017 vollständig neu eingebaut, gibt es eine grosse Dusche mit ebenerdigem Zugang und einer Regenwalddusche. Eine kleine Wellnessoase zum entspannen. Die Rückwand besteht aus Glasmosaiken in braun-, beige-, sand- und goldtönen. Das Waschbecken mit dem Spiegel gibt ebenso viel Platz. Es befinden sich hier auch Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

## Schlafzimmer



Im Schlafzimmer befindet sich ein 2mx2m Bett noch ein dreitüriger Kleiderschrank, der viel Stauraum bietet. Mit dem grossen Fenster kommt auch viel Tageslicht in das Schlafzimmer..

Alle Angaben nach bestem Wissen. Für Fehler wird keine Haftung übernommen. Dieses Eposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt die der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Interessent kann sich vor Kauf durch eine Besichtigung von der tatsächlichen Lage ein bild machen.

## Wohn/Esszimmer



Alle Angaben nach bestem Wissen. Für Fehler wird keine Haftung übernommen. Dieses Eposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt die der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Interessent kann sich vor Kauf durch eine Besichtigung von der tatsächlichen Lage ein bild machen.



Alle Angaben nach bestem Wissen. Für Fehler wird keine Haftung übernommen. Dieses Eposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt die der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Interessent kann sich vor Kauf durch eine Besichtigung von der tatsächlichen Lage ein bild machen.



Der grösste Raum der Wohnung ist das Wohn- und Esszimmer. Bestens aufgeteilt bildet es doch eine Einheit. Am Eingang zum Raum ist ein runder, ausziehbarer Tisch, der in der kleinsten Variante genug Platz für 4 Personen bietet. Ausgezogen können bis zu 8 Personen einen Platz finden. Eine gemütliche Ledercouch lädt zum Entspannen ein, wobei man die Aussicht auf den Schwarzwald auch hier geniessen kann. Das strapazierbare Material der Couch fühlt sich warm an und ist handschuhweich. Der moderne Laminatboden betont noch den Vintage-Stil der Einrichtung. Sehr hell von der Sonne durchflutet und mit zwei Fenstern den ganzen Tag gut beleuchtet. Die freundliche Wandfarbe sowie die passenden Möbel ergeben eine wunderbare Harmonie. Das Sideboard dient als Stauraum und auch als Abstellplatz für den Fernseher (Satelit).

Das die gesamte Wohnung bei der Renovation in 2017 komplett isoliert wurde, ist der Heizaufwand minimal. Innerhalb von einer halben Stunde ist die Wohnung auch im Winter kuschelwarm. Das ist vor allem bei einer Verwendung als Ferienwohnung wichtig.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Für Fehler wird keine Haftung übernommen. Dieses Eposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt die der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Interessent kann sich vor Kauf durch eine Besichtigung von der tatsächlichen Lage ein bild machen.

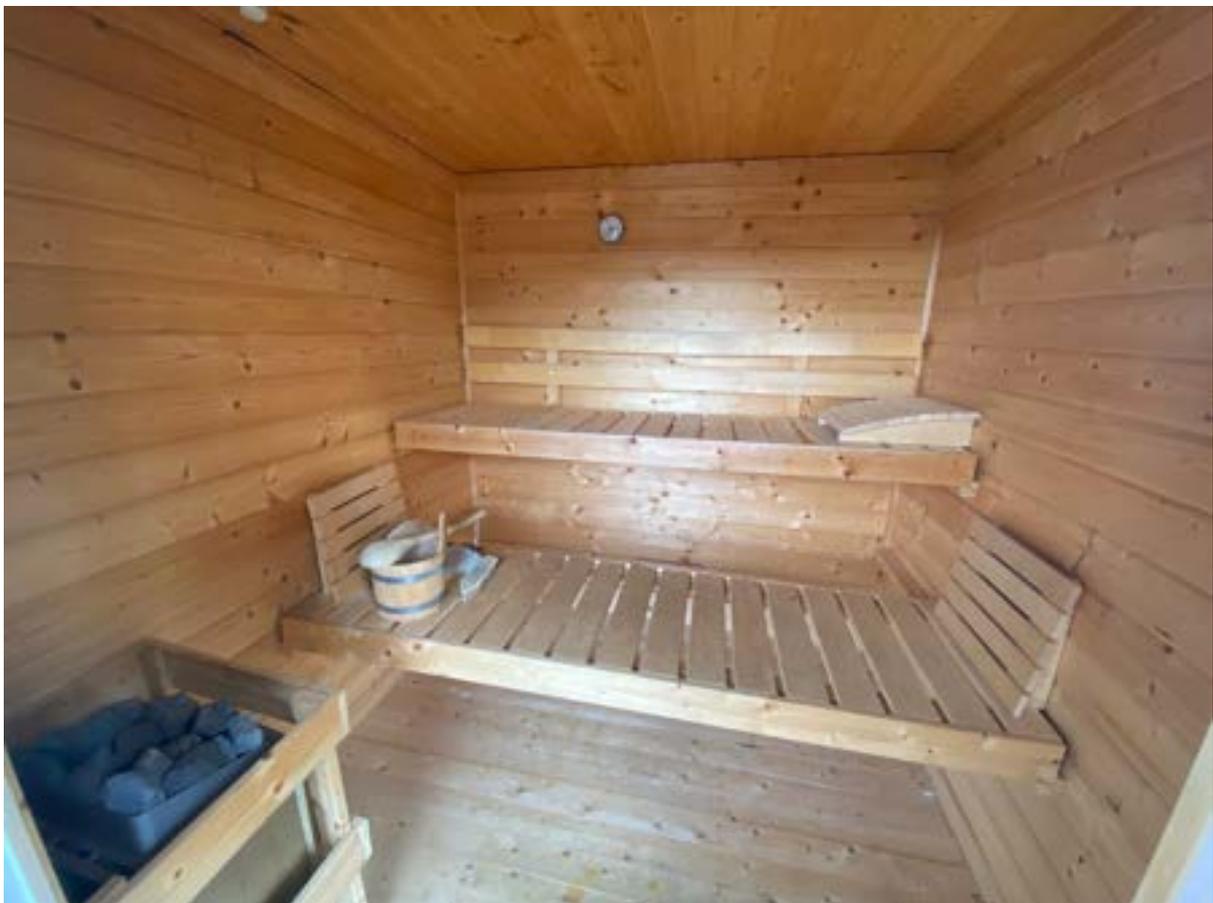
## Terrasse



Die grosszügig gestaltete Terrasse bietet genug Platz, um die Natur zu geniessen. Freie Sicht über das Tal und sehr viel Ruhe durch die Lage am Ende der Bebauung. Neben einem Esstisch mit 4 Stühlen gibt es auch noch ein Lounge und einen kleinen Schrank, um die Polster zu verstauen.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Für Fehler wird keine Haftung übernommen. Dieses Eposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt die der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Interessent kann sich vor Kauf durch eine Besichtigung von der tatsächlichen Lage ein bild machen.

## Sauna



Die auf der Außenterrasse integrierte Sauna bietet Platz für bis zu 4 Personen. 2 Liegen auf zwei Höhen laden ein zu Schwitzen. Die Sauna ist aus massivem Holz, aussen weiss lasiert, so dass sie sich in das Gesamtbild einpasst. Abschliessbar und mit einer separaten Stromsicherung.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Für Fehler wird keine Haftung übernommen. Dieses Eposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt die der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Interessent kann sich vor Kauf durch eine Besichtigung von der tatsächlichen Lage ein bild machen.

## Vorplatz und Aussenansicht



Der kleine Vorplatz an der Eingangstüre kann als Sitzplatz im Sommer genutzt werden. Er bietet gerade im Sommer eine angenehme Kühle und man hat den Wald direkt im Sichtfeld. Auf den Treppen kommen nur andere Bewohner der oberen Etage entgegen.



Die Wohnung befindet sich in der zweiten Etage. In einer der Garagen im Erdgeschoss befindet sich noch ein Abstellraum, welcher zu der Wohnung gehört.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Für Fehler wird keine Haftung übernommen. Dieses Eposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt die der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Interessent kann sich vor Kauf durch eine Besichtigung von der tatsächlichen Lage ein bild machen.



Der Treppenaufgang ist ausserhalb der Wohnung und ist Allgemeineigentum. Diese wird über den Hausmeisterservice auch im Winter von Schnee befreit und ist daher immer zugänglich. Neben der Treppe ist dann ein freies Areal, welches zur Wohnanlage gehört und anschliessend gleich der öffentlich Wald. Dadurch ist die Wohnung sehr ruhig gelegen.



Von der Wohnung haben sie freie Sicht über Schönwald. Selbst wenn Sie am Rande von Schönwald wohnen, sind es gerade mal 3 Minuten bis zum Bäcker oder 5 Minuten bis zum Metzger, Bank, Restaurant oder Gemüsehandlung.

Über einen zur Liegenschaft gehörenden Privatweg können Sie auch den Garagenstellplatz in der Dorfmitte in wenigen Minuten erreichen. Dieser Garagenstellplatz wird mit dieser Wohnung verkauft und ist inklusive. Vor allem in schneereichen Wintermonaten ist dies ein grosser Vorteil, ein Auto in einer geschlossenen Garage zu parken.

# Interesse?

Der Verkaufspreis liegt bei CHF 165'000, ohne Maklergebühren, welche entfallen, wenn wir keinen Makler benötigen. Zusätzlich kommen noch die Kosten anteilig für den Notar und das Grundbuchamt hinzu.

Kontakt:

Andreas Kistner & Markus Duss

Tel: +41 794561148 oder +41796619510

email: [verkauf\\_schoenwald@kistner-online.com](mailto:verkauf_schoenwald@kistner-online.com)